



RESOLUCIÓN N° 052-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 669-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VILLAS DEL INTI**, representado por su presidente Oscar Adriano Adriano, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 35 505,06 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 26225, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escritos presentados el 3 de septiembre y 14 de octubre del 2015 (S.I. N° 20601-2015 y N° 24028-2015) la **ASOCIACIÓN VILLAS DEL INTI**, representado por su presidente Oscar Adriano Adriano solicita la venta directa por causal de posesión consolidada de “el predio” establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, cumple con adjuntar los documentos siguientes: **1)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Oscar Adriano Adriano; **2)** copia legalizada de la partida registral N° 13473914 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **3)** copia legalizada del plano perimétrico – ubicación N° U-01; **4)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Victorino Atilio Revilla

Sarmiento; **5)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral Registro de Predios N° 501319844 del 25 de junio de 2015 suscrito por el abogado certificador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **6)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Victorino Atilio Revilla Sarmiento; **7)** copia legalizada del Registro de Padrón de Socios N° 01 correspondiente a la Asociación de Vivienda Villas del Inti; **8)** Acta de Inspección Judicial emitido por la Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2009; **9)** copia legalizada de padrón de asociados; **10)** copia legalizada del libro de Actas de Asambleas General N° 01; **11)** copia legalizada del testimonio de Aclaración del 1 de agosto de 2015; **12)** copia simple del plano remanente del 15 de mayo de 2013; **12)** copia simple de la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX de la Sede de Lima; **13)** fotografías de "el predio".

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente-procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 1694-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2015, según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

{...}



RESOLUCIÓN N° 052-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por la solicitante, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, encontrándose el predio de la siguiente forma:

- **Totalmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, con registro SINABIP N° 1557 del Libro Lima. CUS N° 26225.**
- **Se debe indicar, que el área de 35 493,33 m² (que representa el 99,97 % del predio solicitado) se encuentra en ámbito del área desafectada a favor del Estado mediante Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR de fecha 08 de abril de 2003 ; y el área restante de 11,73 m² (que representa el 0,03 % del predio solicitado) se encuentra en el ámbito del área reasignada al Ministerio de Defensa-Marina de Guerra del Perú de mediante Resolución N° 052-2010/SBN-GO-JAR de 23 de marzo de 2010.**

4.2 No se adjunta documentación que acredite la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida; sin embargo de realizado el contraste del predio solicitado con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Ancón, aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML, el predio se ubica en aprox. 96,45 % sobre área calificada como ZRP – Parque Zonal N° F y aprox. 3,55 % del área, en zona considerada como vía en dicho plano.

(...)

11. Que, en tal sentido de la evaluación realizada a la documentación técnica presentada se ha determinado que aproximadamente el 99.97 % de "el predio" recae sobre área inscrita a favor del Estado Peruano y que aproximadamente el 0.03% recae sobre área reasignada al Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, mediante Resolución N° 052-2010/SBN-GO-JAR del 23 de marzo de 2010, aunado a ello el 96.45% de "el predio" se ubica sobre **área calificada como Zona de Recreación Pública ZRP – Parque Zonal N° F** y aproximadamente el 3.55% del **área en zona considerada como vía**, la brigada de Instrucción a cargo del procedimiento consideró oportuno realizar una inspección técnica llevada a cabo el 21 de enero del 2016 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0022-2016/SBN-DGPE-SDDI constatándose que es un terreno accidentado con una pendiente moderada y de suelo arenoso, el cual se encuentra en su mayor parte ocupado (aproximadamente 80% del área) por una lotización irregular conformadas en su mayoría por viviendas de material precario (triplay y madera) y algunas de material noble. Por la pendiente las viviendas se han construido sobre pircas de piedras y algunas sobre muros de contención, en la parte baja del predio se ubica un campo de fútbol precario, se observó que las viviendas no cuentan con servicio de agua y desagüe; sin embargo, si cuentan con electricidad la cual es abastecida a través de medidores comunes. De lo informado por los pobladores señalaron ser parte de "la Asociación".

12. Que, en ese sentido teniendo en cuenta la causal invocada por "la Asociación" (literal "c" artículo 77° de "el Reglamento") exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada es pertinente señalar que en el caso concreto, está demostrado que aproximadamente el 96.45% de "el predio" recae sobre **área calificada como Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Zonal N° F** (Ordenanza N° 1018-MML), zonificación incompatible con el uso para lo cual solicita "la Asociación" conforme se puede inferir de la inspección técnica efectuada, además que, aproximadamente el 3.55% del **área recae en zona considerada como vía** constituyendo un bien de dominio público (literal a) del numeral 2.2) del artículo 2° de "el Reglamento") el cual tiene la condición de inalienable e imprescriptible, y que aproximadamente el 0.03% del área solicitada recae sobre **área reasignada al Ministerio de Defensa-Marina de Guerra del Perú**, corresponde a esta



Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0555-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN VILLAS DEL INTI**, representado por su presidente Oscar Adriano Adriano, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 52.1.6



[Handwritten signature]
APOG Carlos Restrepo Sanchez
Subdirector de Supervisión
Superintendencia de Bienes Nacionales